



COMUNE DI CAMPI BISENZIO (FI)
Progetto Unitario Convenzionato (PUC) (art.121 L.R. 65/2014)
"VIA CASTRONELLA"

PROPRIETA': EDILTOSCANA s.a.s. di Simonetti Massimo e C.
via del Gelsomino, n.5, 50013 Campi Bisenzio (FI)
P.IVA 00955280482

Calogero Andolina
via di Mezzo, n.1, 50013 Campi Bisenzio (FI)
CF. NDLCGR50T20L603U

Calogero Nobile
via Santa Maria, n.122, 50013 Campi Bisenzio (FI)
CF. NBLCGR50C20L603J

Francesco Capici
via Palagetta, n.25, 50013 Campi Bisenzio (FI)
CF. CPCFNC53S04G273K

Giuseppa Di Carlo
via Santa Maria, n.122, 50013 Campi Bisenzio (FI)
CF. DCRGPP55B55H428K

PROGETTISTA: Arch. Marianna Coglievina

GEOLOGO: Dott. Franco Ceccarini

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

E1

GENNAIO 2019

FIRME PROPRIETARI

TIMBRI PROGETTISTI

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto di intervento è inquadrata negli strumenti urbanistici come segue (vedi allegati C):

PIT Il Piano di Indirizzo Territoriale non pone alcun vincolo sull'area interessata dal PUC.

P.S. L'area ricadente nel PUC è compresa nell'UTOE 4 e fa parte del "Sistema funzionale Insediativo" (art.21) ed in particolare del "Sottosistema B4 delle aree edificate trasformabili" (art.25).

R.U. L'area ricadente nel PUC risulta all'interno del perimetro dei centri abitati, è priva al suo interno di vincoli e, per quanto riguarda le definizioni d'uso, è classificata come segue:

- parte come Bc, "zone di completamento residenziali complesse, normate dall'art.118 delle NTA;
- parte come Verde privato vincolato, normato dall'art. 115 delle NTA.

Il piano Comunale di Classificazione Acustica pone l'area nella classe IV.

Come stabilito nell'art.118 delle NTA del RU per le zone di completamento del tessuto insediativo (Bc), viene data attuazione all'intervento mediante Progetto Unitario Convenzionato che coinvolge non la totalità dell'area perimetrata nelle tavole grafiche del RU, ma solo una parte.

A questo riguardo l'art.118 prevede alcune condizioni che vengono rispettate in quanto l'intervento coinvolge una superficie territoriale di 4.775,44 mq > 3.000 mq, mentre la superficie territoriale dell'intera area Bc coinvolta è di 31.991,15 mq > 6.000 mq (vedi allegato A1). Inoltre l'intervento non modifica l'assetto urbanistico interno dell'area Bc.

DIMENSIONAMENTO

Dalla determinazione della Superficie territoriale (4.775,44 mq) si ricava il dimensionamento dell'edificabilità complessiva come segue (art.117 NTA):

- Usi residenziali = $4.775,44 \times 0,167 = 797,50$ mq
- Altri usi = $4.755,44 \times 0,167 = 797,50$ mq

(vedi allegato D2)

PARAMETRI URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE	4.775,44 mq
Superficie fondiaria (Sf)	2.108,69 mq
Superficie Coperta (Sc)	841,32 mq
Superficie permeabile di pertinenza (Spp)	538,14 mq
Rapporto di Copertura (Rc)	$841,32 / 2.108,69 = 39,90\% < 40\%$
Rapporto di permeabilità (Rp)	$538,14 / 2.108,69 = 25,52\% > 25\%$
Altezza massima (Hmax)	12,15 m < 13,50 m

PROPOSTA DI ASSETTO URBANISTICO

Il contesto

L'area oggetto del presente PUC è situata nella parte nord-ovest di Campi Bisenzio, in corrispondenza dell'intersezione tra via Barberinese e via Castronella.

In particolare il lotto rappresenta la "testa" del sistema residenziale che il RU prevede lungo via Castronella. A nord dell'area, lungo via Barberinese, si trova una zona residenziale già consolidata, caratterizzata da una serie di edifici condominiali collegati al livello del piano terra da una "piastra" commerciale-direzionale. Più nell'interno, sempre sul lato nord, troviamo una zona produttiva che presenta una varietà di funzioni e tipologie edilizie che variano dai capannoni industriali a piccoli edifici a destinazione mista di scarsa rilevanza architettonica o privi di alcun tipo di valore. A sud dell'area di progetto troviamo invece l'area cimiteriale e la relativa fascia di rispetto dove il RU prevede la realizzazione di verde pubblico attrezzato. Sul lato est della via Barberinese è prevista la realizzazione di un nuovo impianto commerciale da realizzarsi con piano attuativo approvato con Delibera di Giunta n.83 del 08/06/2018. Sul lato ovest è presente un volume a destinazione produttiva.

Attualmente l'area oggetto del PUC è utilizzata come deposito di materiali edili e non presenta al suo interno costruzioni o manufatti. Sono presenti esclusivamente alcune coperture di carattere provvisorio atte a riparare dagli agenti atmosferici i suddetti materiali depositati.



Configurazione planivolumetrica

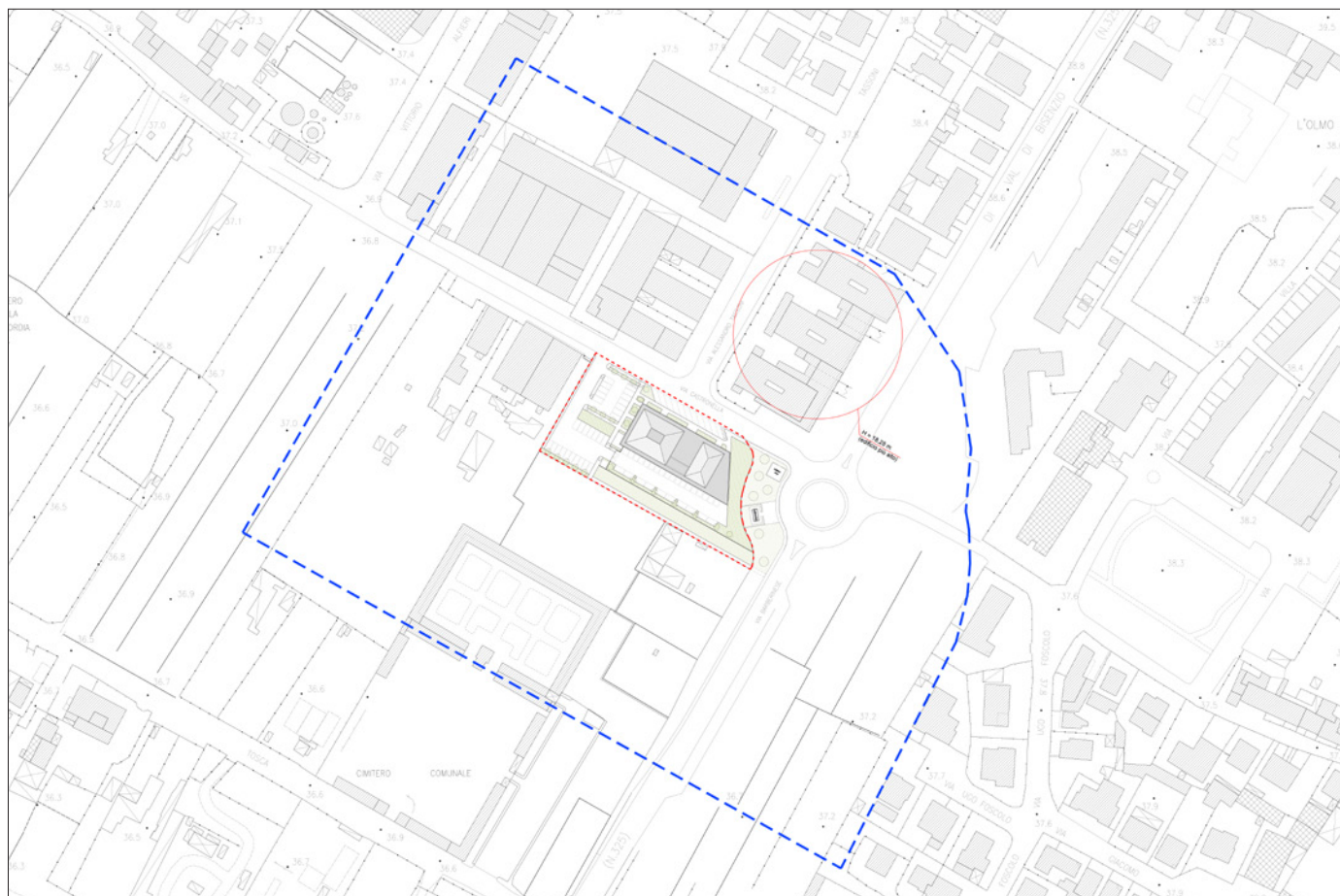
Il progetto si propone di realizzare una ricucitura nel tessuto esistente ridefinendo l'angolo tra via Barberinese e via Castronella e realizzando un insediamento con un mix di funzioni: si tratta di un unico edificio composto da una piastra al livello del piano terra che ospita spazi commerciali (esercizi di vicinato) e da due blocchi che si sviluppano su due ulteriori livelli che ospitano le residenze.

La sistemazione esterna prevede una zona pertinenziale comprendente una fascia di verde privato posizionata come un filtro tra la nuova viabilità prevista su via barberinese (rotonda) e l'edificio e una zona sul retro adibita a parcheggio. Inoltre all'interno del PUC è prevista la realizzazione di una zona adibita a parcheggio pubblico e di relazione nella zona ovest, e di una fascia di verde pubblico nella zona sud, realizzato in continuità con il verde pubblico previsto dal RU nella zona interessata dal vincolo cimiteriale. Questa fascia inoltre permetterà di collegare queste attrezzature pubbliche al percorso ciclopedonale presente lungo via Barberinese.

L'assetto planivolumetrico è studiato in continuità con gli edifici presenti su via Barberinese che sono caratterizzati appunto da una piastra commerciale-direzionale a piano terra e da residenze ai piani superiori. Seppur con le dovute differenze, data la minor volumetria prevista per questo lotto, il progetto segue questo schema.

LEGENDA

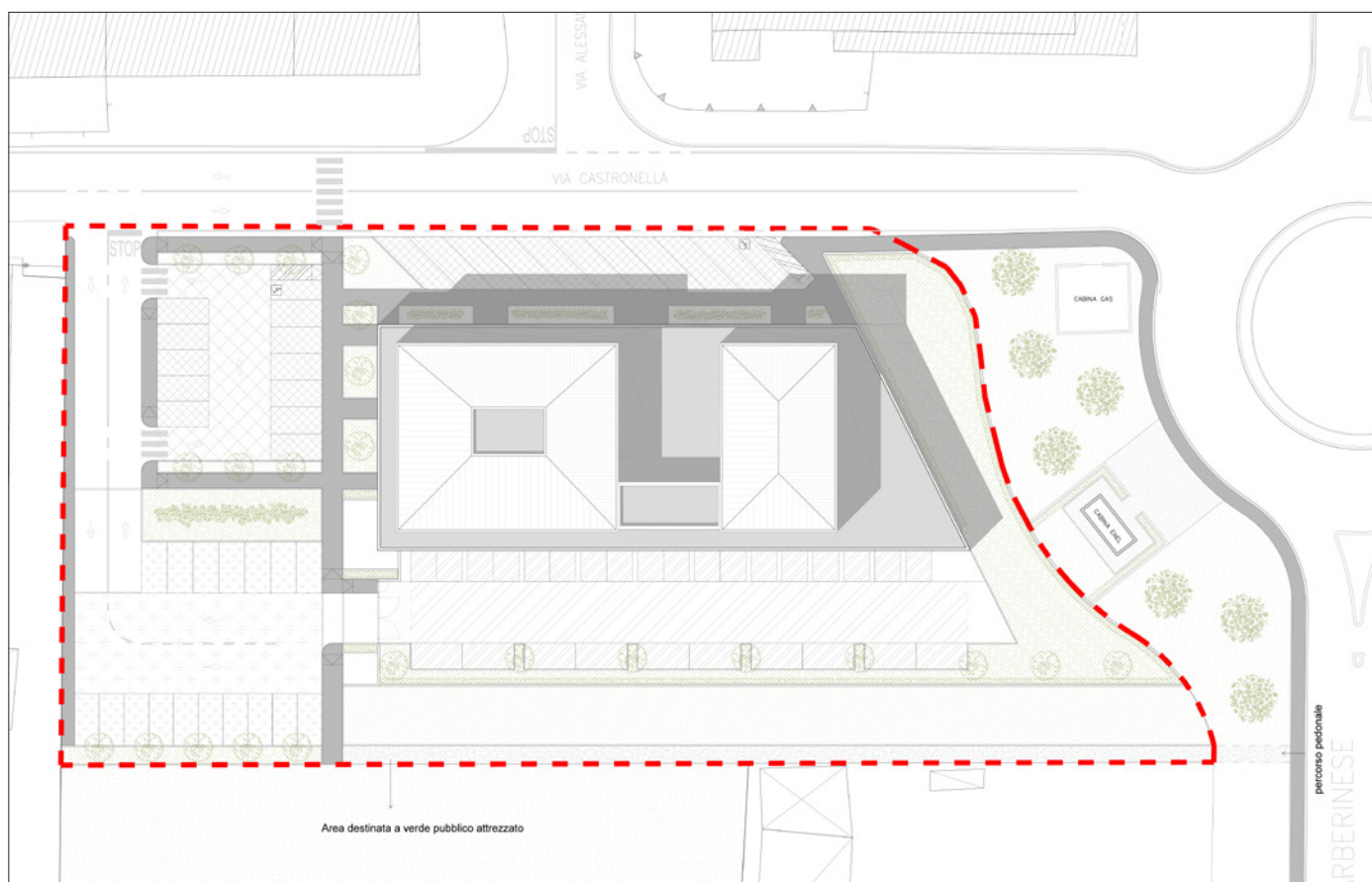
- perimetro PUC
- raggio di 100 m dal perimetro esterno dell'area di intervento



Verifica degli standards

Il progetto risulta verificato per quanto riguarda tutte le dotazioni di attrezzature pubbliche così come meglio illustrato nell'allegato D2.

In particolare la dotazione di verde pubblico è stata calcolata con riferimento al DM 1444/68 mentre per la dotazione di parcheggi pubblici si è fatto riferimento sia al DM 1444/68 sia all'art. 138 delle NTA del RU, come meglio rappresentato come segue:

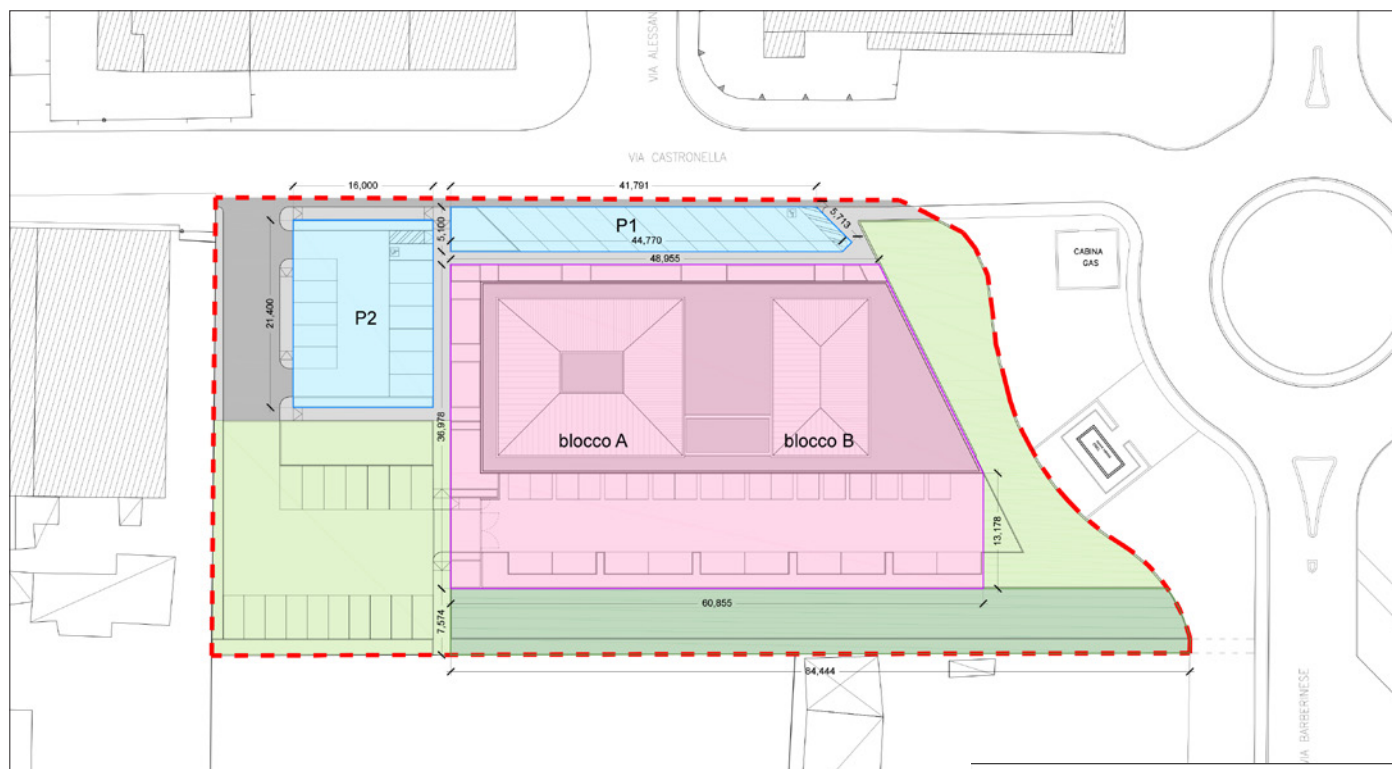


LEGENDA

	perimetro PUC:		verde pubblico
	parcheggi pubblici		verde privato
	parcheggi di relazione		verde pubblico esterno al PUC
	parcheggi pertinenziali		
	collegamento pedonale		

ALTIMETRIA

La quota altimetrica +0.00 m corrisponde a +37.40 m slm



VERIFICA STANDARD

Verde pubblico: (dm 1444 /68)

Quantità richieste:

Residenze = 9mq per abitante

1 abitante = 25mq di SUL => $796,31 / 25 = 31,85$ => 32 abitanti

32 x 9,00mq = 288,00 mq

Altri usi (commerciale) = 80mq ogni 100mq di SUL di cui almeno la metà destinate a parcheggio
 => $797,38 / 100 \times 80 / 2 = 318,95$ mq

Totale Verde pubblico richiesto = 288,00 + 318,95 = 606,95 mq

Quantità di progetto = 624,67 mq (area calcolata con metodo CAD)

Parcheggi Pubblici: (dm 1444 /68 e art. 138 NTA)

Quantità richieste:

Residenze = 10mq ogni 33mq di SUL => $796,31 / 33 \times 10 = 241,31$ mq

Altri usi (commerciale) = 80mq ogni 100mq di SUL di cui almeno la metà destinate a parcheggio
 => $797,38 / 100 \times 80 / 2 = 318,95$ mq

Totale Parcheggi richiesti = 560,26 mq

Quantità di progetto

P1 (via Castronella) = 225,01 mq

di cui: stalli 197,22 mq

10% verde alberato da realizzare = 22,50 mq (art. 138 comma 4 NTA)

verde alberato di progetto = 27,79 mq > 23,7722,50 mq

1 posto auto ogni 25mq di parcheggio (art. 138 comma 11 NTA) => $197,22 / 25 = 8$ posti auto

n. posti auto di progetto = 11 => di cui n.1 posti riservati alle persone disabili

P2 (nuova viabilità) = 342,40 mq

di cui: stalli 157,50 mq e corsie di manovra 146,50 mq

10% verde alberato da realizzare = 34,24 mq (art. 138 comma 4 NTA)

verde alberato di progetto = 38,40 mq > 34,24 mq

1 posto auto ogni 25mq di parcheggio (art. 138 comma 11 NTA) => $304,00 / 25 = 12$ posti auto

n. posti auto di progetto = 12 => di cui n.1 posti riservati alle persone disabili

Totale Parcheggi pubblici di progetto = 567,41 mq

LEGENDA planimetria

- perimetro PUC
- parcheggi pubblici
- superficie fondiaria
- viabilità
- verde pubblico
- verde privato
- marciapiedi

Le dotazioni pubbliche sono state progettate tenendo conto delle relazioni con il tessuto circostante e con le dotazioni già esistenti.

I parcheggi pubblici sono inseriti in diretta continuità con via Castronella, in particolare con una parte in diretta continuità con la via (P1) e, dal momento che questa area non risultava sufficiente a coprire la richiesta, con una parte posta ad ovest del nuovo progetto.

Per accedere a questa (P2) si prevede l'inserimento di un piccolo tratto di nuova viabilità pubblica. La nuova strada è stata posizionata il più possibile distante dall'incrocio con via A.Tassoni per evitare interferenza nel flusso veicolare. Inoltre la viabilità prevede un doppio senso di marcia nella nuova strada ma, essendo questa senza sfondo, è stato previsto un senso unico all'interno delle aree di sosta che permette un flusso scorrevole.

I parcheggi verranno realizzati con materiale permeabile per quanto riguarda gli stalli, mentre le corsie di manovra saranno asfaltate, così come meglio rappresentato nell'allegato H1. Per quanto riguarda le alberature si è scelto di inserire specie che privilegiano il più possibile la facilità di manutenzione (quercus ilex, acer campestre).

L'area di verde pubblico prevista dagli standard urbanistici è stata posizionata in continuità con quella prevista dal RU per la fascia che costeggia l'area cimiteriale. In questa fascia è previsto anche un collegamento pedonale con il percorso pedonale di via Barberinese (vedi allegato H1).



Il progetto

Come detto in precedenza il progetto prevede un mix di funzioni tra residenziale e commerciale, in particolare la parte commerciale è situata al piano terra ed è caratterizzata da un portico che si estende su tre lati dell'edificio e che sottolinea la presenza di sette fondi commerciali dotati di una "superficie di vendita" in corrispondenza delle vetrine continue su tutti e tre i lati dell'edificio, e di zone tecniche di magazzini e servizi verso l'interno. Si tratta di fondi commerciali per esercizi di vicinato che andranno idealmente a completare la dotazione di servizi della zona data dalle zone commerciali già presenti su via Barberinese e da quelle in corso di progettazione sul lato est della stessa via. Alla zona residenziale si accede tramite due vani scala separati che servono 2 livelli oltre il piano terra. I blocchi (denominati negli allegati come "A" e "B") sono di dimensioni differenti ed entrambi caratterizzati dalla presenza di una loggia all'ultimo piano. Il blocco A, più grande, contiene otto unità immobiliari, quattro al piano primo e quattro al piano secondo; al primo piano troviamo appartamenti con un taglio da 80 mq circa, mentre al secondo piano troviamo tagli più piccoli (tre bilocali e un trilocale). Il blocco B, più piccolo, contiene quattro unità, due al primo piano con taglio di 80 mq e 2 al secondo con taglio di 50 mq. Il prospetto è articolato da un basamento svuotato, costituito dal portico commerciale e di accesso alle residenze, sul quale si impostano due volumi residenziali, a loro volta suddivisi verticalmente in due fasce: una piena al primo livello, scandita da aperture regolari; una superiore caratterizzata da una loggia continua sui quattro lati dei volumi. Tutte le unità immobiliari residenziali usufruiscono di ampie terrazze ricavate per il primo piano sulla copertura del piano commerciale, mentre per il secondo sulla loggia che caratterizza entrambi i volumi. I due blocchi prevedono una copertura con tetto a falde. Il progetto non prevede l'installazione di impianti tecnologici visibili in facciata o in copertura; in caso di inserimento futuro, saranno installati pannelli a lamelle orizzontali come dispositivi di schermatura.



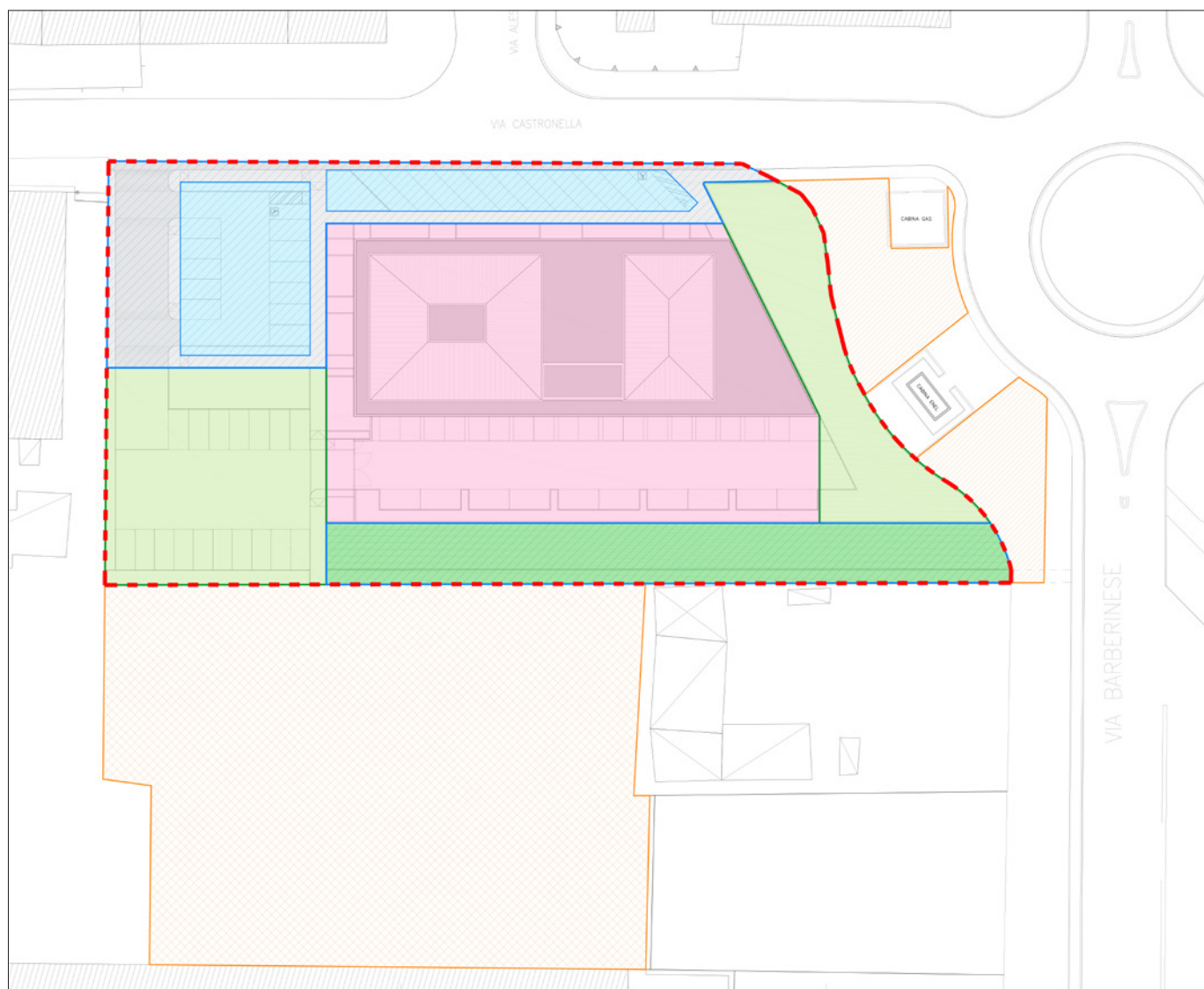
Aree da cedere al Comune

Le aree da cedere al Comune sono rappresentate nell'Allegato E4-E5 e consistono nella viabilità, parcheggi pubblici e verde pubblico, così come descritto in precedenza.

Aree da cedere al Comune esterne al PUC

I proponenti si impegnano a cedere al Comune due aree di fatto esterne al perimetro del PUC stesso, ma che serviranno a realizzare due aree a verde pubblico che andranno a completare le dotazioni urbanistiche della zona. Si tratta dell'area dove sarà realizzato il verde di rispetto della nuova rotonda tra via Castronella e via Barberinese e dell'area destinata a verde pubblico interessata dal vincolo di inedificabilità cimiteriale. Per quanto riguarda la prima area, si tratta di una porzione della partcella identificata al NCEU al n.701 del foglio 10, per una superficie complessiva di 502,87 mq.

La seconda area è composta dall'intera partcella n.331 del foglio 10 e da porzione della partcella 286 dello stesso foglio, per una superficie complessiva di 3.108,92 mq. Tale area viene ceduta dai proponenti al fine di consentire una migliore riqualificazione dell'area sottoposta a vincolo cimiteriale; pur essendo quest'ultima esterna al PUC, la riqualificazione dell'area cimiteriale risulta infatti un'operazione funzionale ad una realizzazione qualitativamente soddisfacente dell'intervento.



LEGENDA	
	perimetro PUC
	Lotto edificabile 2.108,69 mq
	verde privato
	Aree da cedere al Comune = 1.679,71 mq
	di cui:
	Viabilità (nuova sede stradale e marciapiedi) = 487,63 mq
	Parcheggi pubblici di progetto = 567,41 mq
	Parcheggi pubblici richiesti ai sensi dell'art. 138 comma 8 lett.a delle NTA del RU vigente (mq 10 per ogni 33 mq di Sul edificabile residenziale) = 241,31 mq
	Parcheggi pubblici richiesti ai sensi del DM 1444/1968 art.5 (ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi) = 318,95 mq
	Verde Pubblico di progetto = 624,67 mq
	Verde pubblico richiesti ai sensi del DM 1444/1968 art.3 (mq 9 per ogni abitante insediato) = 288,00 mq
	Verde pubblico richiesti ai sensi del DM 1444/1968 art.5 (ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi) = 318,95 mq
	Aree esterne al PUC da cedere al Comune :
	Area per realizzazione di verde pubblico = 3.108,92 mq
	Area per realizzazione verde di rispetto = 502,87 mq